

## Z wokandy. Błędnie sporządzona analiza urbanistyczna

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 19, maj 2022 15:01

Krystian Piecychna

Odśloni: 2115

---

Nieprawidłowo wyznaczony obszar analizowany nie może stanowić podstawy do przeprowadzenia prawidłowej analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu, a następnie do wyznaczenia parametrów architektonicznych i urbanistycznych planowanej inwestycji – orzekł WSA.

Prawidłowe ustalenie warunków zabudowy opiera się na wyznaczeniu obszaru analizowanego, na podstawie której organ sprawdza, czy planowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prawidłowe wyznaczenie pozwala na wskazanie, które z sąsiadujących działek stanowią punkt odniesienia do ustalania wymagań dot. nowej zabudowy.

Organ obowiązany jest czuwać nad kontynuacją zabudowy danego obszaru tworzącego urbanistyczną całość. Stąd też określenie w decyzji o warunkach zabudowy wymagań stawianych nowej zabudowie powinno nastąpić po uwzględnieniu istniejącego już sposobu zagospodarowania działek sąsiednich. Wyznaczając zatem obszar analizowany, organ każdorazowo powinien uwzględnić charakter i specyfikę istniejącej zabudowy na danym terenie, biorąc w szczególności pod rozwagę rodzaj planowanej inwestycji.

Sąd wskazał, że w okolicznościach sprawy, w niektórych miejscach działki wyznaczono granicę w odległości mniejszej niż trzykrotność frontu działki. (granice wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotność frontu działki, nie mniejszej jednak niż 50 m). Stanowi to o błędzie analizy urbanistycznej, który może przyczynić się do błędnych wniosków w toku dalszej analizy np. elementów geometrii dachów takich jak lukarny. Skarżący trafnie wskazał, iż w wyniku prawidłowego wyznaczenia obszaru analizowanego umożliwiłoby powiększenie tego parametru w decyzji.

W konsekwencji, Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność zaskarżonej decyzji, wskazując, iż prawidłowe wyznaczenie obszaru analizowanego musi być dokonane bez dowolności i z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych, gdzie ustalenie warunków budowy może nastąpić wyłącznie na wniosek strony. Organ jest związany treścią żądania strony i tylko strona jest uprawniona do zmiany żądania wskazanego wniosku i może to uczynić do czasu wydania decyzji administracyjnej.

*Wyrok WSA w Gdańsku z 27 kwietnia 2022 r. sygn. II SA/Gd 632/21*

*Źródło: CBOSA*